

LE SECTEUR MONTORGUEIL  
DANS LA SECONDE MOITIÉ DU XIX<sup>e</sup> SIÈCLE  
L' « HAUSSMANNISATION » ET SES CONSÉQUENCES  
AU NIVEAU DES STRUCTURES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES  
D'UN SECTEUR DE PARIS

PAR

MADÉLINE HAUTEFEUILLE  
*maître ès lettres*

---

SOURCES

Notre principale source est représentée par les calepins de révision du cadastre (Archives de Paris et de l'ancien département de la Seine, cote D.P<sup>4</sup>) et les registres du Sommier Foncier (Archives de l'Enregistrement).

---

INTRODUCTION

Le but principal de cette recherche a été d'étudier les transformations sociales et économiques d'un secteur de Paris en relation avec les bouleversements de sa structure urbaine. L'application de la cartographie à l'étude détaillée d'un secteur urbain est la seule innovation importante par rapport aux études similaires effectuées jusqu'à présent. La coexistence, au sein du secteur étudié, de deux types de structure urbaine (l'une se rattachant à l'urbanisation ancienne, l'autre à l'urbanisme haussmannien), nous a permis de caractériser les différences d'évolution entre ces deux structures.

---

## PREMIÈRE PARTIE

### HAUSSMANN ET LES TRANSFORMATIONS DU SECTEUR

---

#### CHAPITRE PREMIER

##### LES STRUCTURES URBAINES ANCIENNES

Le secteur, tel qu'il se présentait avant les transformations haussmanniennes, offrait un aspect « compact » et une résistance certaine à la pénétration. Les travaux de percement de la rue de Turbigo, faisant disparaître un nombre assez important de maisons vétustes, ne pouvaient qu'apporter, en principe, une amélioration aux conditions d'habitat et de vie de la population de ce secteur.

#### CHAPITRE II

##### LA SOCIÉTÉ PETIT, BERLIÉ ET C<sup>ie</sup> ET LES EXPROPRIATIONS

Le décret d'ouverture de la rue de Turbigo (23 août 1858) a été appliqué par la Société Petit, Berlié et C<sup>ie</sup>, créée au début de 1865 à l'effet de se charger de toutes les opérations financières relatives à l'aménagement du secteur. La création de cette société avait été précédée d'un traité passé entre la Ville et l'un des gérants de la future société, qui fixait les modalités et les conditions de l'opération. C'est en fait la Société Générale qui est le véritable « meneur de jeu ».

#### CHAPITRE III

##### LES PRIX DES TERRAINS ET LA SPÉCULATION

Deux périodes sont à considérer, en fonction des prix de vente des terrains nus. La première période (1867-1868) est marquée par des prix considérablement élevés et un nombre de ventes important. La période 1869-1873, au contraire, n'enregistre qu'une très faible quantité de ventes, à des prix très bas. Toutefois, les terrains vendus pendant cette deuxième période ont bénéficié, lorsqu'ils étaient bâtis, d'une valorisation considérable.

## DEUXIÈME PARTIE

L'ÉVOLUTION DES STRUCTURES SOCIALES ET ÉCONOMIQUES

---

## CHAPITRE PREMIER

## L'ÉVOLUTION DU REVENU FONCIER. LES PROPRIÉTAIRES

Cette étude est fondée sur l'analyse de trois données : le taux de l'intérêt, le taux de revenu, le taux de profit. Les valeurs locatives des maisons anciennes, comme celles des nouvelles, sont en baisse vers la fin de la période. Seuls les immeubles de faible revenu connaissent une hausse. Le taux de revenu, de même que le taux de profit, est plutôt favorable aux propriétaires des maisons anciennes. Les propriétaires des maisons neuves n'ont pas tiré le profit qu'ils attendaient de la transformation du secteur.

## CHAPITRE II

## LES MOUVEMENTS DE POPULATION

La nature des sources utilisées (listes électorales) limite forcément la portée de nos conclusions. Le rythme de croissance de la population des rues de la Grande-Truanderie et de Turbigo se rejoint à partir de 1875. L'année 1871, marquée dans les deux cas par l'accroissement considérable des additions, reflète la participation électorale massive des habitants du secteur pendant les années de la guerre et de la Commune.

## CHAPITRE III

## L'ÉVOLUTION DES CATÉGORIES PROFESSIONNELLES

L'étude a porté sur trois types de professions : les activités du cuir, liées à la présence, rue Mauconseil, de la Halle aux Cuirs; les activités du textile, liées à la tradition textile de la rue Saint-Denis; les débits de boissons, garnis et restaurants, en relation avec le développement économique des Halles. La disparition de la Halle aux Cuirs, au cours des travaux d'aménagement de la rue de Turbigo, a entraîné l'abandon du secteur par les négociants en cuirs. L'activité textile a disparu peu à peu, attirée vers un nouveau centre en plein

développement, les rues du Sentier, du Caire et d'Aboukir. Seuls les débits de boissons, garnis et restaurants se multiplient, en relation avec l'influence grandissante des Halles.

Les expropriations, loin d'avoir porté préjudice aux commerces, ont plutôt permis, dans certains cas, leur relèvement.

---

## CONCLUSION

---

## PIÈCES JUSTIFICATIVES

---

## PIÈCES ANNEXES

---

## ALBUM DE PHOTOGRAPHIES ET PLANS

---